



郑州市场周报【2020年第43期】

泰辰行技术中心市场研究部

CONTENTS

01

行业热点

02

市场监控

03

项目动态

04

土地市场

05

新盘分享

- 1. 行业热点** 十四五再次明确坚持“房住不炒”，促进住房消费健康发展；李克强总理考察河南，强调了科技创新和人才对于河南省发展的重要性
- 2. 市场监控** 11月1周在售项目313个，成交3762套，同比+17%，环比+11%
单盘周均来访同比-6%，环比+1%，单盘周均成交量同比持平，环比+9%
- 3. 项目动态** 本周大郑州区域3个项目开盘，总推出534套房源，去化283套，去化率53%
- 4. 土地市场** 本周大郑州供应10宗土地，共计674亩；成交4宗土地，均位于主城区，共计154亩；预计下周竞拍土地3宗，共计104亩
- 5. 新盘分享** 中交滨河春晓、恒大云玺

1、中央：十四五规划和2035远景目标建议——促进住房消费健康发展，“房住不炒”仍是关键（2020.11.3）



- 11月3日，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》(下称《建议》)公布。《建议》提出增强消费对经济发展的基础性作用，**促进住房消费健康发展**。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。

2、央行：禁止网络小额贷款用于债券、股票、购房（2020.11.2）



- 11月2日，中国银保监会、中国人民银行发布关于《网络小额贷款业务管理暂行办法（征求意见稿）》公开征求意见的公告。意见提出，**网络小额贷款不得用于从事债券、股票、金融衍生品、资产管理产品等投资；购房及偿还住房抵押贷款**；法律法规、国务院银行业监督管理机构和监督管理部门禁止的其他用途。

3、福州：滨海新城人才住房实施细则出台：配售住房按市场价7折出售（2020.11.2）



- 11月2日，为落实人才强市战略，实现福州滨海新城“引人才、聚人才”目标，福建福州新区官网发布《福州滨海新城人才住房实施细则（试行）》（简称“实施细则”）。《实施细则》对教、卫及“三创”人才放宽了门槛，明确“三创”人才不以文凭为人才住房申请依据，还规定按照人才层次实行租房分档优惠，最高可免租金。
- 在价格方面，《实施细则》指出，配售型人才住房户型面积控制在60-120平方米。**配售型人才住房价格按政府指导价执行，以预售时点备案价7折或现房销售时点市场价7折出售。同时，购房人自取得房屋不动产权证之日起不满5年的不得上市交易。**
- 配租型人才住房户型面积控制在30-90平方米，实施分档租金，最高可免租金。

4、济南：整治楼市虚假广告 (2020.11.3)



- 11月3日下午，济南市房地产行业协会发布了《拒绝虚假违法广告倡议书》，《倡议书》强调，各房地产企业应坚决响应有关规定，商品房广告不得含有封建迷信等内容；对项目情况进行的说明、渲染，不能有悖社会良好风尚；不得出现升值或投资回报的承诺或融资、变相融资的内容；不得以项目到达某一具体参照物所需时间表示项目位置；不得以规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传。

5、浙江：进一步规范商品房委托销售行为 (2020.11.3)



- 11月3日，浙江省住建厅发布《关于进一步规范商品房委托销售行为的通知》(以下简称《通知》)，通知将于自2020年12月1日起施行。
- 《通知》指出，开发企业在申请商品房预售许可时，应在预售方案中载明销售方式。实行委托销售的，应在预售方案中明确承销机构名称及主要委托事项。销售收取的定金、购房款等应全部纳入该项目资金监管银行账户，承销机构不得以自己的名义设置银行账户收取定金、购房款等。
- 房地产承销机构及其人员代理销售商品房时，应向购房人表明身份，不得以提供居间服务等名义变相收取由开发企业支付的佣金以外的“电商费”“服务费”“咨询费”等价外费用。不得在房地产调控政策之外设置资金、身份等条件变相限制购房权利。

解读：疫情后浙江土拍溢价率持续攀升，楼市价格上涨预期增强，“房住不炒”大基调下浙江省级层面调控压力愈大，下半年以来调控队伍由一、二线城市宁波、杭州向绍兴、衢州、台州、丽水等三四线城市扩散，预计后续其他地市或继续跟进

6、台州：新购住房拿证满3年才能转让 (2020.11.3)



- 11月3日，台州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。建立房价地价联动机制，严格执行商品住房预售价格备案制度，实行“限地价、竞自持(或配建)”土地出让方式，严格控制溢价率和楼面地价。
- 明确自通知实施之日起在台州市区新购买的住房(含新建商品住房和二手住房)，自取得不动产权证书满3年后方可转让。严格执行商品房预售许可政策，分期申请预售的商品房项目，每期预售建筑面积不少于3万平方米(尾期除外)；建筑面积3万平方米及以下的项目一次性申请预售。已取得预售许可的，要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋备案价格，销售价格不得高于备案价格。新开盘项目商品住房每期备案均价应基本保持一致。

7、丽水：严格执行新房预售价加推不涨原则（2020.11.4）

丽水市住房和城乡建设局文件 丽水市自然资源和规划局

丽建发〔2020〕119号

丽水市住房和城乡建设局 丽水市自然资源和规划局
关于进一步促进丽水市区新建商品房
市场健康发展的通知

- 11月4日，浙江省丽水市建设局和市自然资源局联合印发了《关于进一步促进丽水市区新建商品房市场健康发展的通知》。
- 《通知》要求，加强备案制度。针对分期预售的商品住宅，严格执行预售备案价格续推不涨原则。
- 加强分期预售管理。申请预售的商品房（含首开和续推），每期预售建筑面积不少于5万平方米。总建筑面积5万平方米以及以下的，须一次性申请预售；总建筑面积或剩余面积5万平方米以上10万平方米以下的，可以分两次申请预售，每次预售建筑面积可以少于5万平方米，但不少于2万平方米。建筑面积按计容面积计算。

8、海盐：严禁卖房虚假优惠，不得在高于备案价基础上打折（2020.11.6）



- 11月6日，浙江省嘉兴市海盐县政府发布《关于进一步加强房地产市场管理的若干意见》。《意见》明确严禁虚假优惠，打折、不得在高于备案价的基础上进行打折或充值抵价。同时严禁向买受人推荐或提供首付贷，严禁首付垫资行为。
- 项目方案设计方面，《意见》提到，商服用房严禁以预留厨房间、排油烟管（井）道、燃气管道等方式为今后住人提供改造条件。
- 项目宣传方面，《意见》明确，房屋性质的宣传必须以规划许可确定的类别进行宣传，严禁以LOFT等非法定类别进行宣传。不得违规宣传所谓的人车分流、投资升值及回报率。不得宣传购房落户、购房入学、学区房等。地下车位、储藏室不得宣传独立办理产权登记。

1、李克强总理考察河南，科技创新和人才是发展的关键（2020.11.3-4）



- 11月3-4日，克强总理在河南考察，先后去到了中原科技城和郑州大学。总理听取了河南新兴产业集群推动新旧动能转换情况汇报，**强调要大力推动创新发展，推进新型工业化**。科技创新要有坚强的意志力，打牢基础学科的基础，用十年磨一剑精神，踏踏实实往前走，取得更多突破。同时提到，**河南是人口大省，要努力成为人才强省和人才聚集的高地，在促进中部崛起中发挥更大作用。**

2、郑州：加快形成“黄河人才计划”1+N政策体系（2020.11.4）



- 11月4日上午，郑州市召开“黄河人才计划”重点工作任务推进会，就人才政策落实进行再动员、再部署、再推进。**郑州将把“黄河人才计划”打造成为全市人才工作的“品牌计划”“效益工程”，为建设国家中心城市，打造更高水平的高质量发展区域增长极提供坚实人才支撑。**
- 黄河人才计划是由郑州市委在2020年9月中原科技城政策发布会上发布，是在郑州原有的“1125聚才计划”、“智汇郑州”人才工程等人才政策基础上进行优化升级，更加突出高端人才和海外人才引进，紧贴产业发展和企业需求，人才认定方式更加多元，人才工作模式进一步完善。

3、郑州南站主站房结构封顶，主体轮廓初现（2020.11.5）

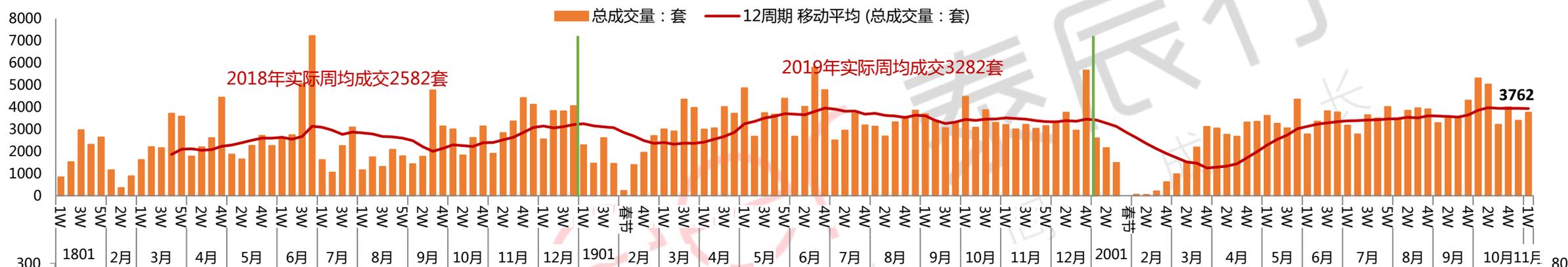


- 11月5日10时18分，郑州南车站房工程主站房启动吊装提升施工，钢结构屋盖第三区域钢桁架逐渐精准落位，标志着**郑州南站主站房结构即将顺利封顶，站房主体轮廓首次亮相**。下一阶段，站房工程金属屋面和外幕墙施工将大面积展开。郑州最大的“毛坯房”也将逐步转入“装修”阶段。
- 郑州南站是郑州市第三个大型综合客运枢纽站，与郑州站、郑州东站形成“金三角”的枢纽格局，串联起“米”字形快速铁路网和中原城市群城际铁路网，是郑阜高铁的起始站、郑万高铁的中间站、中原城市群城际铁路的中心站、换乘站。**郑州南站集高铁客运中心、高铁物流中心、空铁换乘中心、长途客运中心和旅游集散中心于一体，可以极大扩充郑州航空港区腹地范围和口岸通关能力、推动河南经济发展。**

市场监控-大郑州整体数据

11月1周在售项目**313个**，成交**3762套**，同比+17%，环比+11%；
单盘周均来访**同比-6%**，**环比+1%**，单盘周均成交量**同比持平**，**环比+9%**

2018年1月1周-2020年11月1周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2018年1月1周-2020年11月1周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图

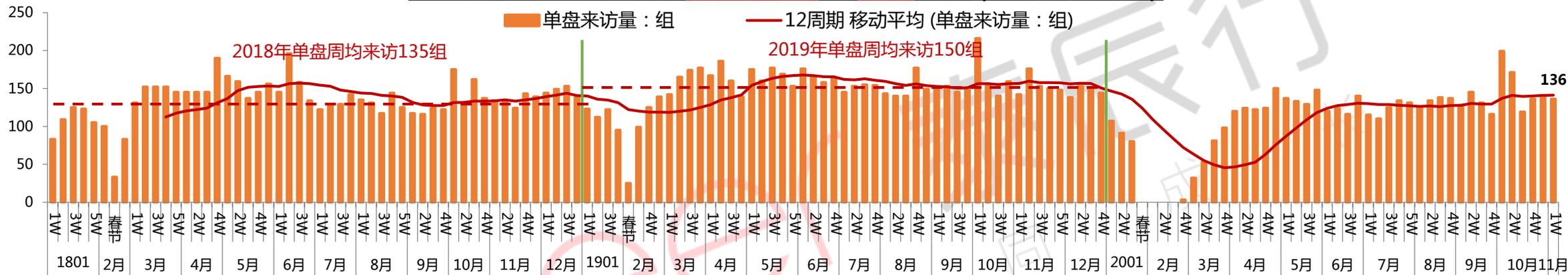


◆ 11月1周大郑州实际监控到住宅项目315个，共计来访44510次，其中单盘平均来访141次；监控到住宅在售项目313个，共计成交3762套，单盘平均成交12套；其中尾盘在售项目3个，全新待售项目9个

市场监控-大郑州平销数据

11月1周平销项目单盘周均来访量**同比-4%**，**环比-1%**；单盘周均成交量**同比+22%**，**环比持平**

2018年1月1周-2020年11月1周大郑州周度单盘平均来访量走势图（剔除开盘项目影响）



2018年1月1周-2020年11月1周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：11月1周住宅平销套数TOP10共计销售**793**套，环比-2%

住宅销售：11月1周住宅销售套数TOP20共计销售**1397**套，环比+17%

★ 11.2-11.8大郑州周度住宅平销项目成交套数TOP10 ★

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格(元/㎡)	面积(万㎡)
1	绿地城	二七区	207	高层	9500 (特价房源7000起)	2.28
2	长江一号	二七区	180	高层	13500 (特价房源9000起)	1.98
3	金辉优步花园	高新区	60	高层	12000 (特价房9800-11000元/㎡)	0.66
4	浩创梧桐华府	航空港区	57	小高层	6500 (双十一清盘活动,2万网签,剩余5年内一次付清)	0.63
5	和昌优地	金水区	56	高层	精装18500 毛坯15500	0.62
6	正商兰庭华府	新郑	53	高层、洋房	高层:9000;洋房:12500	0.58
7	中原融创文旅城	平原新区	49	高层、洋房、叠拼	高层均价6000;洋房标准层8000-9000,首层11000;别墅上叠12000、中叠13000、下叠15000	0.54
8	和昌林与城	惠济区	48	高层、叠拼	高层:11000;上叠16000,中叠15000,下叠21000	0.53
9	融创城	管城区	43	高层	11000(特价房9000起,131㎡一口价10700)	0.47
10	新城郡望府	荥阳	40	高层	7800 (特价房6900)	0.44

★ 11.2-11.8大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20 ★

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	二七区	绿地城	207	11	惠济区	和昌林与城	48
2	二七区	长江一号	180	12	管城区	融创城	43
3	金水区	瀚宇天悦城	162	13	荥阳	新城郡望府	40
4	惠济区	中海湖滨世家	105	14	高新区	谦祥钱隆城	38
5	新郑	正弘新城	86	15	中原区	金科中原	38
6	高新区	金辉优步花园	60	16	惠济区	融创瀚海大河宸院	36
7	航空港区	浩创梧桐华府	57	17	金水区	保利海德公园	36
8	金水区	和昌优地	56	18	郑东新区	东润城	36
9	新郑	正商兰庭华府	53	19	管城区	富田城九鼎华府	34
10	平原新区	中原融创文旅城	49	20	高新区	碧桂园西湖	33

备注：表格中标红为本周开盘项目，加粗为本周加推项目。融创全线和贝壳合作，融创成交较以往大幅度增多。
数据来源：泰辰技术中心市场监控数据

新增预售（市区+近郊）

本周市区和近郊共9个项目新增预售，其中住宅共1959套，面积26.19万 \square ，待售542套，待售面积7.87万 \square

区域	预售许可证号（预售前）	备案项目名称	项目推广名	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面（万 \square ）	住宅建面（万 \square ）	住宅套数	非住宅建面（万 \square ）	非住宅套数	预售产品动态（价格元/ \square ）
中原区	【2020】郑房预售字（5207）号	恒大云玺北苑	恒大云玺	2020/11/2	成套住宅	1/3#	3.15	3.15	138	0.00	0	待售：预计11月中旬
中原区	【2020】郑房预售字（5206）号	金科星澜园	金科中原（金科贾鲁小镇）	2020/11/2	成套住宅	3/5/12#	4.72	4.72	404	0.00	0	待售
						4#	1.77	1.77	136	0.00	0	已售：13000-14000
二七区	【2020】郑房预售字（5204）号	金地正华漾时代园	金地正华漾时代	2020/11/2	成套住宅	5/9#	0.69	0.69	64	0.00	0	已售：13500
二七区	【2020】郑房预售字（5205）号	绿都盛润云中舍项目	绿都盛润·云立方	2020/11/2	商业服务/办公	1#	3.16	0.00	0	3.16	904	已售：9000
金水区	【2020】郑房预售字（5209）号	瀚宇天悦城六号院	瀚宇天悦城	2020/11/4	成套住宅	8/9#	4.37	4.37	359	0.00	0	已售：18000
金水区	【2020】郑房预售字（4813）号	宏光协和城邦A区	鑫苑金水观城	2020/11/6	成套住宅	1#	2.42	2.42	136	0.00	0	已售：19000-20000
金水区	【2020】郑房预售字（4918）号	宏光协和城邦A区	鑫苑金水观城	2020/11/6	成套住宅	2#	2.92	2.92	204	0.00	0	
金水区	【2020】郑房预售字（5022）号	宏光协和城邦A区（二期）	鑫苑金水观城	2020/11/6	成套住宅	5#	3.28	3.28	256	0.00	0	
港区	G0456	郑州航空港恒港置业有限公司140号地项目	兴港永威南樾	2020/11/3	成套住宅	11#	1.94	1.94	206	0.00	0	已售：10000
港区	G0453	郑州航空港区航程置业有限公司航程—鸿运湾建设项目	兴港和昌云著	2020/11/3	住宅	9#	0.23	0.23	14	0.00	0	已售：16000（叠拼）
港区	G0454	郑州航空港区航程置业有限公司航程—鸿运湾建设项目	兴港和昌云著	2020/11/3	住宅	11/13#	0.69	0.69	42	0.00	0	
港区	G0455	郑州航空港鹤首置业有限公司莲鹤苑6号项目	双鹤湖壹号	2020/11/2	商业服务/办公	1#	1.35	0.00	0	1.35	74	—
合计							30.70	26.19	1959	4.51	978	

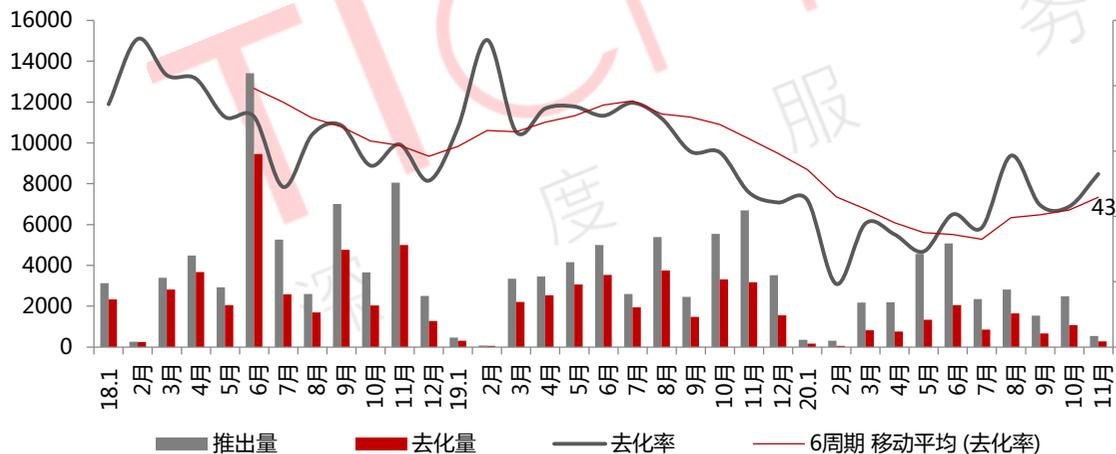
开盘数据走势

本周大郑州项目仍以平销为主，推售量环比下降，推盘意愿处低位，瀚宇天悦城区位地段+双地铁加持，二期首开表现较好拉升去化，整体开盘去化率较上周提升13个百分点

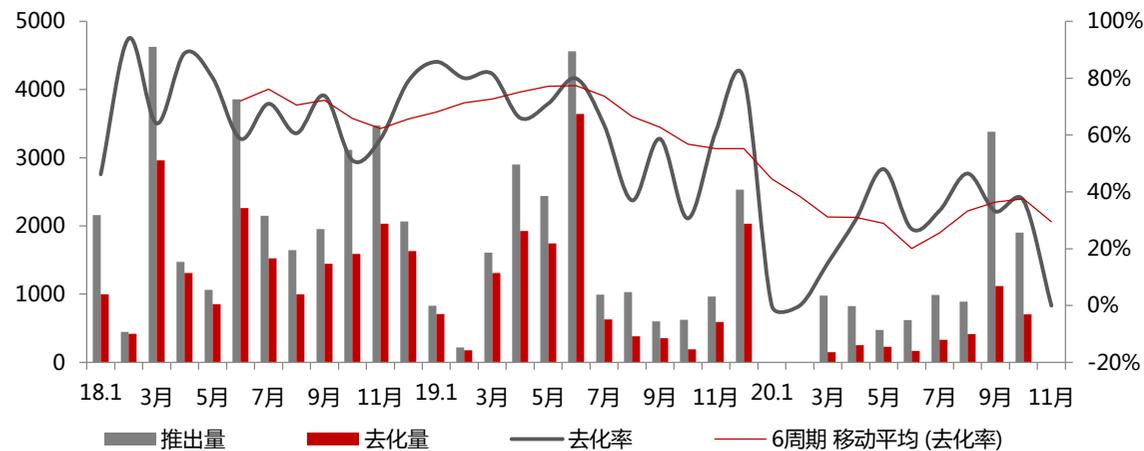
2018年1月1周-2020年11月1周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年11月市区住宅项目开盘推售及去化



2018年1月-2020年11月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周大郑州**3个住宅项目**开盘，均为市区项目；共计**推出534套**，**去化283套**，**去化率53%**；**2个住宅项目平推**，推出**172套**，去化**29套**



住宅开盘

住宅平推

住宅项目推售情况

序号	活动类型	项目名称	推售物业	推出套数	销售套数	去化率	成交均价：元/㎡
1	开盘	郑州华侨城	洋房	32	16	50%	首层26000 标准层17000 (精装)
2	开盘	瀚宇天悦城	高层	230	162	70%	18100 (毛坯)
3	开盘	中海湖滨世家	高层	272	105	39%	13600-14000 (简装)
开盘合计				534	283	53%	—
1	平推	金科中原	高层	136	13	10%	14300 14000 11700 13000 (毛坯)
2	平推	保利海德公园	小高层	36	16	44%	18500 (精装)
平推合计				172	29	17%	—

项目动态-开盘 (郑州华侨城-销售概况)

11月7日针对**3号院洋房7#**进行现场微信选房，推出**32套**，去化**16套**，去化率**50%**

项目位置	二七区 郑密路南四环东南角		开发公司	郑州华侨城都市置业有限公司	
占地	总占地7500亩 三号院59亩	建面	总建面160万口 三号院11万口	容积率	1.99
营售团队	自销		解筹率	44%	
蓄客及到访	10月1日开始蓄客，截止开盘当天蓄客36组，当天到访客户21组				
成交价格	洋房首层26000元/口；标准层均价17000元/口（精装）				
竞品价格	亚星观邸高层大户型17500元/口（毛坯）				
优惠方式	认购： 交2万 优惠： ①开盘当天享额外1万加1%优惠；②按揭优惠3%；③一次性优惠5% 分期： 无 分销： 无				
客户来源	管城区和二七区客户为主，年龄在30-40岁				
预售情况	取证日期：2020/9/23；【2020】郑房预售字（5151）号；32套（3号院7#）				
备注	精装交付，精装标准2000元/口				



楼盘分析：

项目概况：项目总占地7500亩（住宅900亩、商业238亩、文旅6362亩）的文旅综合体项目。当前主力在售3号院，占地59亩，总建面11万口，规划7栋洋房、5栋18层小高层，共547户。

开盘点评：本次开盘去化一般：

- 1、今年推售节点过于密集，高频次小推售为主，且本次推出3号院为精装修，整体总价较高；
- 2、项目无分期无分销，对客户的购房门槛和资金实力有一定要求

本案近期开盘	推出时间	推出楼栋													
		2020-1-11	2020-3-21	2020-3-29	2020-4-12	2020-4-18	2020-5-4	2020-6-7	2020-6-13	2020-7-18	2020-7-25	2020-8-8	2020-8-22	2020-11-7	
高层/小高层	推出楼栋	二号院小高层11#	二号院小高层5#	—	二号院小高层2#	—	二号院小高层3#	二号院小高层1#	—	—	三号院小高5#	—	—	—	
	成交价格(元/口)	13000(毛坯)	13200(毛坯)	—	13300(毛坯)	—	13300(毛坯)	13400(毛坯)	—	—	15200(精装)	—	—	—	
	成交/供应套数	33/70	43/67	—	23/68	—	28/68	38/68	—	—	30/72	—	—	—	
洋房	推出楼栋	洋房12#	—	洋房8#	—	洋房9#	洋房6#	—	洋房7#	三号院洋房13#	—	三号院洋房9#	三号院洋房12#	三号院洋房7#	
	成交价格(元/口)	标准层16000 顶层15000 首层20000	—	标准层16200 顶层15500 首层20000	—	标准层16000 顶层15300 首层20000	标准层15900 顶层15300 首层20000	—	标准层16300 顶层16000 首层21000	标准层17200 顶层16000 首层26000	—	标准层17400 顶层16200 首层26200	首层27000 标准层17300	首层26000 标准层17000	
	成交/供应套数	10/32	—	24/32	—	17/32	11/32	—	40/48	27/32	—	18/28	13/16	16/32	

项目动态-开盘 (郑州华侨城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (□)	成交价格 (元/□)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	7#	2D	2T2	8F	三室两厅两卫	143	标准层17000 首层26000 (赠送143□地下室和63□下沉式花园)	32	16	50%
合计									32	16	50%

洋房7#平层图



项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-销售概况)

11月7日针对**二期高层9#**进行现场选房，共计推出**230套**，去化**162套**，去化率**70%**

项目位置	金水区文化路与三全路西南角		开发公司	河南瀚宇天悦城置业有限公司	
占地	69亩 (二期)	建面	19.5万㎡ (二期)	容积率	4.2 (二期)
营销团队	自销&泰辰		解筹率	40%	
蓄客及到访	10月初交1万认筹，截止开盘蓄客400多组，当天到访356组				
成交价格	毛坯均价：18100元/㎡				
竞品价格	美盛教育港湾高层毛坯：18500元/㎡ 保利海德公园精装：18500元/㎡				
优惠方式	认筹： 1万 认购： 1万 优惠： 一万订房，优惠一万，首付分期优惠1%，按揭优惠2%，一次性优惠3%，开盘优惠1% 分期： 首付5%，剩余两年五次付清，无利息 分销： 贝壳，佣金2-2.5% (66套起跳)				
客户来源	80%来自金水区和惠济区，25-45岁年龄段为主要客户群体				
预售情况	取证日期：2020/11/4；【2020】郑房预售字(5209)号；359套(8/9#)				



项目概况：瀚宇天悦城为张家村城改综合体项目，总占地700亩，涵盖住宅、公寓、写字楼、商业等。项目紧临文化路、三全路，地铁4号线和7号线，交通通达性优；当前在售二期，占地69亩，总建面19.5万㎡，规划6栋高层住宅及1栋商务办公写字楼，其中住宅建面15.5万㎡，商务办公3.1万㎡。

开盘点评：本次开盘去化较好；1、二期地块方正，容积率相对较低，且紧邻文化路三全路口和地铁口，地段优；2、项目自10月初蓄客，截止开盘前蓄客400多组，蓄客量足；3、前期瀚宇天悦的品质和教育加持奠定了开发商的品牌影响力和客户基础；4、二期9#首开价格微涨，但相比竞品美盛教育港湾性价比高，且通过首付分期降低置业门槛，保证去化

项目近期开盘	推出时间		2019-9-21	2019-12-25	2020-3-21	2020-5-10	2020-6-24	2020-11-7
	小高层/高层	推出楼栋	10/15#	16#	11#	9#	6#	二期9#
	成交价格(元/㎡)	16600	17200-17400	17200-17400	17500-17700	17600	18100	
	成交套数/供应套数	264/406	50/272	25/271	149/186	42/136	162/230	

项目动态-开盘 (瀚宇天悦城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (□)	成交价格 (元/□)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	9#	1D	4T7	33	三室两厅一卫	97	17800	99	162	70%
						三室两厅两卫	126	18100	66		
						四室两厅两卫	140	18400	65		
合计									230	162	70%

高层9#平层图



项目动态-开盘 (中海湖滨世家-销售概况)

11月7日针对二期高层3#进行现场选房，共计推出272套，截止当天去化105套，去化率39%

项目位置	惠济区 大河路南、假日东 路西		开发公司	郑州龙兴房地产开发有限 公司		
占地	72亩 (二期)	建面	23.9万㎡ (二期)	容积率	5 (二期)	
营销团队	自销		解筹率	70%		
蓄客及到访	10月30日开始蓄客，截止开盘认筹150组，当天到访260组					
成交价格	13600-14000元/㎡ (简装)					
竞品价格	融创大河宸院：高层均价13000元/㎡ (毛坯) 锦艺四季城：高层均价14300元/㎡ (毛坯)					
营销政策	认筹： 20000 认购： 20000 优惠： ①认筹优惠1%；②认购优惠1%；③开盘优惠1%；④按时签约优惠2% 分期： 无 分销： 贝壳，佣金2.5万/套					
客户来源	惠济区地缘性客户为主，刚需属性较强					
预售证号	暂未查到预售证					
备注	无首付分期					

项目近期开盘	推出时间		2019-5-25	2019-7-22	2019-7-31	2020-5-27	2020-10-2	2020-11-7
	高层/小高	推出楼栋	6#、8#、10#	4#	1#	2#、3#	二期2#	二期3#
	成交价格	14600元/㎡	14200-14700元/㎡	13800元/㎡	13300-14700元/㎡	14000元/㎡	13600-14000元/㎡	
	成交套数/供应套数	277/314	131/131	260/270	336/383	65/124	105/272	
洋房	推出楼栋	9#、12#、13#			5#、7#			
	成交价格	18000元/㎡			18600元/㎡			
	成交套数/供应套数	64/64			46/66			



新推

在售

待售

售罄

楼盘分析：

项目概况：项目二期位于大河路南、假日东路西（一期地块正北方向），总占地约72亩，容积率为5，共规划3栋高层住宅，5栋公寓，独立商业，地块内商业体量占比七成

开盘点评：

本次去化效果一般

1、二期相比一期位置较差，紧邻大河路，噪音影响严重，且仅规划三栋住宅，其余均为公寓，居住舒适度较低，整体定位偏刚需；

2、二期地块整体素质一般，且价格与一期基本持平，且无首付分期，产品定位偏刚需，对于刚需客户来说，门槛略高，去化表现一般

项目动态-开盘 (中海湖滨世家-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	2	2T4	34F	三室两厅一卫	89	13600-13700	136	105	39%
						三室两厅两卫	115	13700-14000	136		
合计									272	105	39%

高层3#标准层平面图



115㎡ 三室两厅两卫

89㎡ 三室两厅一卫

115㎡ 三室两厅两卫

89㎡ 三室两厅一卫

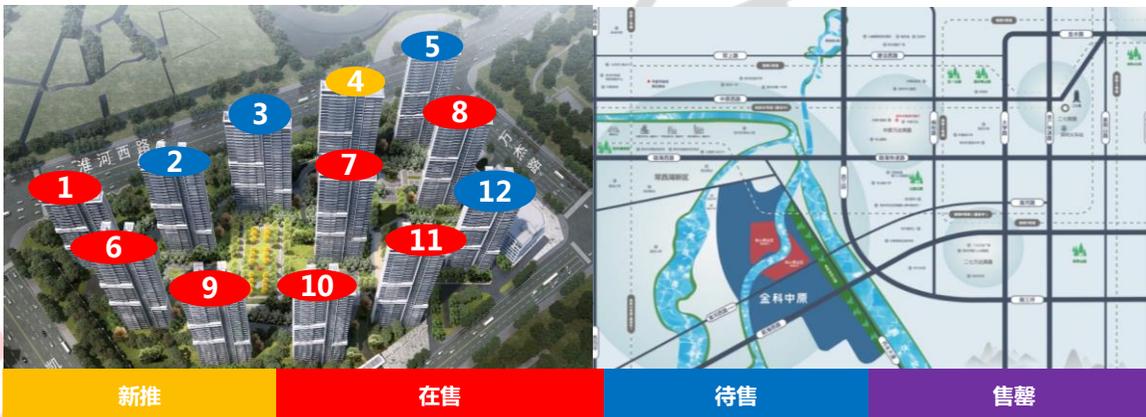
115㎡ 三室两厅两卫

项目动态-平推 (金科中原-销售概况)

11月6日晚针对**高层4#**进行平推，共计推出**136套房源**，截止当晚9点去化**13套**，去化率为**10%**

项目位置	中原区 淮河路与西三环交汇处向西500米		开发公司	河南国丰园置业有限公司 (金科)	
占地	7000亩 (首期84亩)	建面	500万㎡ (首期住宅18万㎡)	容积率	3.49 (首期)
营销团队	自销+同致行		解筹率	——	
蓄客及到访	首开后平销，此次加推前期无集中蓄客，意向客户有定存				
成交价格	高层143㎡ 14000元/㎡；117㎡ 13000元/㎡ (毛坯)				
竞品价格	融侨悦城高层均价11500元/㎡，恒大林溪郡特价房均价13500元/㎡				
营销政策	定存： 2万 优惠： ①0元入会优惠2000元；②定存2万优惠5万；③开盘优惠3%；④认购优惠3%；⑤按揭优惠5%；⑥按时签约优惠2%；⑦大客额外优惠3% 分期： 首付10%，剩余首付款21年10月一次性付清 分销： 贝壳、满堂红、房友、创图、更赢，其中贝壳佣金点位4%，其余为3%				
客户来源	客户大多来源于中原区及荥阳				
预售证号	2020年11月2日；【2020】郑房预售字(2506)号；3/4/5/12#；540套房源				
备注	毛坯 (送新风、地暖)				

项目近期开盘	推出时间	2020-10-23	2020-10-24	2020-11-6
	推出楼栋	1/2/6/9/10/11#	7/8#	4#
	成交价格	96㎡ 12300元/㎡；117/127㎡ 12500元/㎡ (毛坯)		143㎡ 14000元/㎡，117㎡ 13000元/㎡
	成交套数/供应套数	420/1055		13/136



楼盘分析：

项目概况：总占地7000亩，住宅开发用地2000亩。项目以贾鲁河为内河，东岸以贾鲁水镇为依托打造商务及产业配套，西岸打造商业综合体，目前推出首期地块。涵盖三水五公园，规划26所学校（已引入伊河路小学）及40万方商业综合体，距离在建地铁6号线冯湾站800米（预计2023.12开通）。项目所在区域处发展初期，周边各配套较为空白。

平推点评：

- 1.项目10月底首开1055套房源持续平销中，无大规模集中蓄客，去化主要集中在周末；
- 2.此次加推针对117㎡及143㎡户型进行货源补充，对比之前供货最大户型为127㎡，143㎡户型总价高，去化难度大；
- 3.此次平推价格较首开微涨，但对比常西湖片区其他项目距西三环更近，性价比较高

项目动态-平推 (保利海德公园-销售概况)

11月7日平推二期4号院小高层12#部分房源，现场选房，共计推出36套房源，当天去化16套，去化率44%

项目位置	金水区 中州大道与贾鲁河交汇处西南角		开发公司	郑州保利亨业房地产开发有限公司	
占地	598亩 (4号院 89.8亩)	建面	117万方 (4号院17.37万㎡)	容积率	2.89 (4号院)
营销团队	盛励+保利投顾		解筹率	——	
蓄客到访	前期无蓄客，当天到访约45组				
成交价格	小高层精装18500元/口				
竞品价格	碧桂园国控天誉小高层精装19000元/口 美盛教育港湾高层毛坯18500元/口				
优惠方式	认筹： —— 认购： 1万 优惠： ①定房优惠5000；②认购优惠2%；③按时签约优惠1%；④案场特批优惠1%；⑤一次性优惠2% 分期： 无首付分期，可首付延期（首付10%，剩余20%3个月内还清） 分销： 房友，佣金2%				
客户来源	金水区改善型客户，郑州东区上班族，35-45岁占据主力				
预售情况	取证日期：2020/7/29；【2020】郑房预售字（5093）号，12/13#，共144套				
备注	精装标准2000元/口				



新推 在售 待售 售罄

楼盘分析：

项目概况：刘庄、杓袁、柳林城改项目，目前开发杓袁地块，主打低密改善。利：北邻贾鲁河生态资源（距离不足1km），教育配套为纬五路一小联合办学、省实验中学联合办学；弊：北侧军用机场油库，临近连霍高速、中州大道，易受噪音影响，地铁2号线、20号线（规划）距项目较远，公共交通及目前配套较为欠缺。

平推点评：此次为常规无蓄客平推，分销带客，客户数量有保证；无首付分期，但可延期3个月左右，一定程度缓解客户首付压力

项目近期开盘	推出时间		2019-8-25	2019-9-19	2019-11-23	2020-3-14	2020-6-20	2020-7-11	2020-8-8	2020-11-7	
	高层	推出楼栋	3号院小高层3/4#	3号院小高层1#	1号院小高层2#	1号院小高层6-7#、11#	4号院小高层9/10/11#	4号院小高层3#	4号院小高层14#	4号院小高层12#	
		成交价格	17800元/口	均价：96㎡三房精装17500元/口；140㎡四房精装17800元/口	17500元/口	16800-17000元/口（140㎡以上产品）	18400元/口	18300元/口	18500元/口（精装）	18500元/口（精装）	
	成交套数/供应套数	86/141	26/54	65/80	18/76	56/215	11/72	15/71	16/36		

项目动态-平推 (保利海德公园-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (㎡)	成交价格 (元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	12#	1	2T4	18F	三室两厅一卫	93	18500	18	9	50%
						四室两厅两卫	145		18	7	39%
	合计									36	16

12#平层图



145㎡ 四室两厅两卫

93㎡ 三室两厅一卫

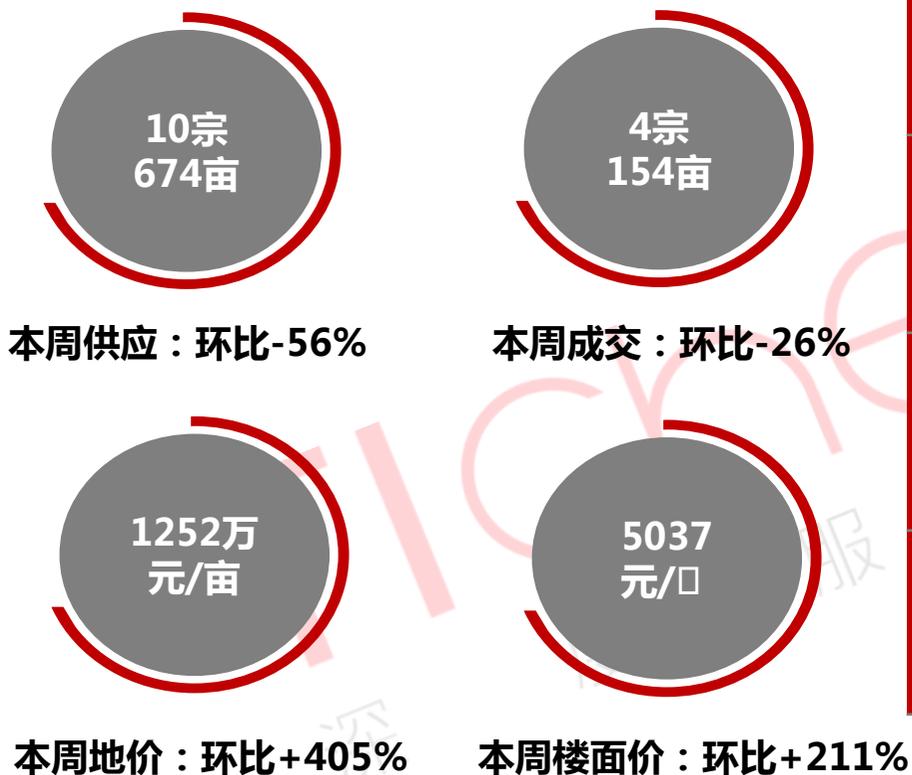
93㎡ 三室两厅一卫

145㎡ 四室两厅两卫

土地梳理-总览

本周大郑州供应10宗土地，位于惠济区（1宗）、中原区（1宗）、中牟县（4宗）、巩义市（2宗）、新密市（2宗），共计674亩；成交4宗土地，位于惠济区（3宗）、管城区（1宗），共计154亩；预计下周竞拍土地3宗，位于巩义市，共计104亩

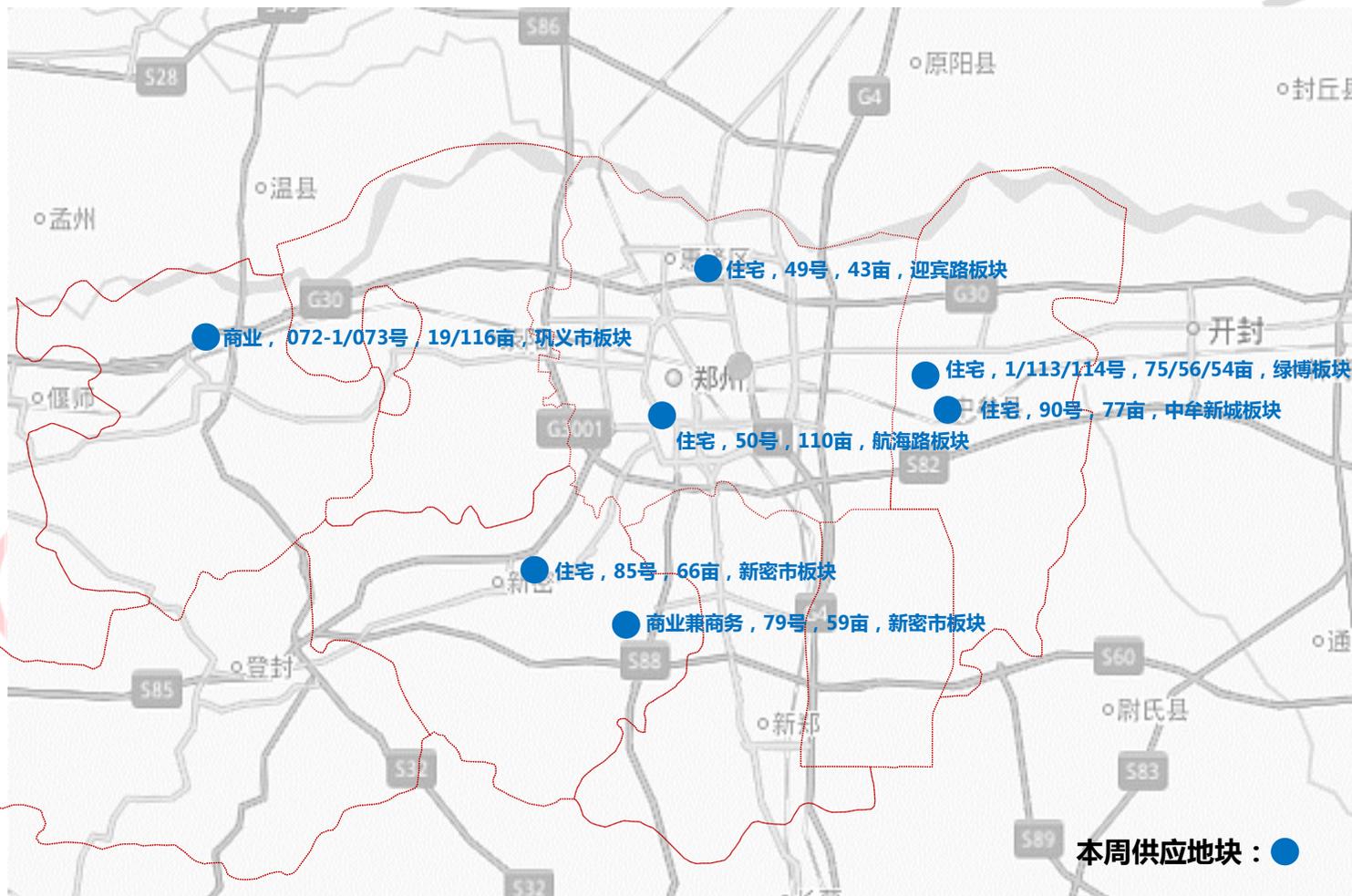
大郑州本周整体供销情况



区域	供应		成交		地价	楼面价	中止/流拍		下周竞拍	
	亩	宗数	亩	宗数	(万元/亩)	(元/□)	亩	宗数	亩	宗数
市内八区	153	2	154	4	1252	5037	0	0	0	0
近郊	262	4	0	0	0	0	0	0	0	0
远郊	259	4	0	0	0	0	0	0	104	3

近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟、平原新区；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

本周大郑州土地供应分布图



土地梳理-本周供应

本周大郑州土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	供应建面(万㎡)	容积率	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/㎡)	房企	项目	城中村	是否安置	备注
2020/11/4	2020/12/4	牟政出【2020】1号(网)	郑州国际文化创意产业园屏华路东、中原大道北辅道北	中牟	75	住宅	9.00	1.8	32707	436	3634	—	—	公开地	商品房	该宗地全部在林地范围内
2020/11/4	2020/12/4	牟政出【2020】90号(网)	中牟县广惠街东、同心路北、清阳街西、同德路南	中牟	77	住宅	14.37	2.8	30454	396	2119	—	—	公开地	商品房	该宗地共占用中牟县林地8016平方米(12.024亩);6班制幼儿园3240平米
2020/11/4	2020/12/4	牟政出【2020】113号(网)	郑州国际文化创意产业园墨香街东、中原大道北辅道北、屏华路西	中牟	56	住宅	7.52	2.0	25137	445	3340	—	—	公开地	商品房	该宗地全部占用中牟县林地;6班制幼儿园3240平米
2020/11/4	2020/12/4	牟政出【2020】114号(网)	郑州国际文化创意产业园新城北街南、墨香街东、屏华路西	中牟	54	住宅	7.17	2.0	23938	445	3340	—	—	公开地	商品房	该宗地全部占用中牟县林地
2020/11/4	2020/12/4	2020-073	河洛镇蔡沟村、五龙村	巩义	116	商业	7.71	1.0	7630	66	990	雅居乐	罗曼小镇	河洛镇五龙片区	商品房	装配式建筑比例不少于30%;单体建筑全装修装配率不少于50%
2020/11/4	2020/12/4	2020-072-1	河洛镇古桥村、庙门村	巩义	19	商业	1.24	1.0	1220	66	987	雅居乐	罗曼小镇	河洛镇五龙片区	商品房	—
2020/11/6	2020/12/10	郑政出〔2020〕49号(网)	香山路东、滨河路北	惠济区	43	住宅	8.90	3.1	37555	872	4220	建业	—	金洼村	安置房	该地块单套住房建筑面积不得超过144平方米;配建幼儿园
2020/11/6	2020/12/10	郑政出〔2020〕50号(网)	长江路北、福安东路	中原区	110	住宅	29.34	4.0	106594	969	3633	融创	融创御湖宸院	后河卢村	安置房	应采用装配式建筑技术建设;该地块地类表显示有耕地,单套住房建筑面积不得超过144㎡;配建幼儿园
2020/11/5	2020/12/9	2020-79号(网)	养马路北、迎宾大道南(刘寨镇)	新密	59	商业兼容商务金融	7.42	1.9	3553	61	479	—	—	—	商品房	商务比例40-45%
2020/11/5	2020/12/9	2020-85号(网)	新惠街东、屏阳路南、惠丰街西	新密	66	住宅	7.90	1.8	20691	314	2621	—	—	—	商品房	—
合计					674	—	100.57									

土地梳理-本周成交分布图

本周大郑州土地成交分布图



竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	是否安置	建面(万㎡)	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价(元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注	
2020/11/2	郑政出〔2020〕41号(网)	文德路西、市场南街南	管城区	60	住宅	商品房	12.04	3.0	49667	825	4125	0%	富田城九鼎公馆高层16000	1	郑州舜杰新城房地产开发有限公司	河西村应采用装配式建筑技术建设	
2020/11/4	郑政出〔2020〕42号(网)	北河路南、流云路西	惠济区	23	住宅	商品房	6.36	4.2	45553	2006	7163	100%	锦艺四季城高层毛坯均价14300	4家:万科、雅居乐、亚新、华宇	河南天河万科房地产开发有限公司	老鸦陈城改	
2020/11/4	郑政出〔2020〕43号(网)	南河路南、长庆路西	惠济区	44	住宅	商品房	12.45	4.2	44571	1002	3579	0%		1	河南天河万科房地产开发有限公司	老鸦陈城改应采用装配式建筑技术建设	
2020/11/4	郑政出〔2020〕44号(网)	新村西南路、流云路西	惠济区	26	住宅	商品房	7.35	4.2	52625	2006	7163	100%	万科民安江山府高层精装18000-22500	4家:万科、雅居乐、亚新、华宇	河南天河万科房地产开发有限公司	老鸦陈城改	
合计				154	—	38.2	—	192416									

楼市分享-新盘 (中交滨河春晓-项目概况)

中交进驻郑州和中建联合开发的第一个住宅项目，精装交付，两地块中间打造6000㎡景观园林，目前处于定存阶段，预计11月中旬开盘

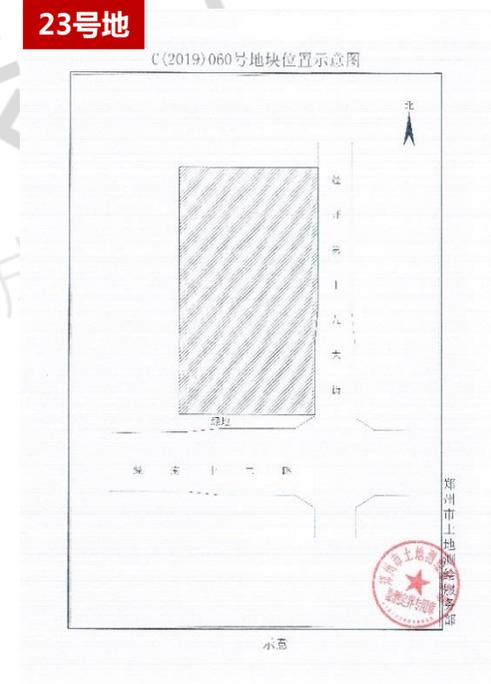
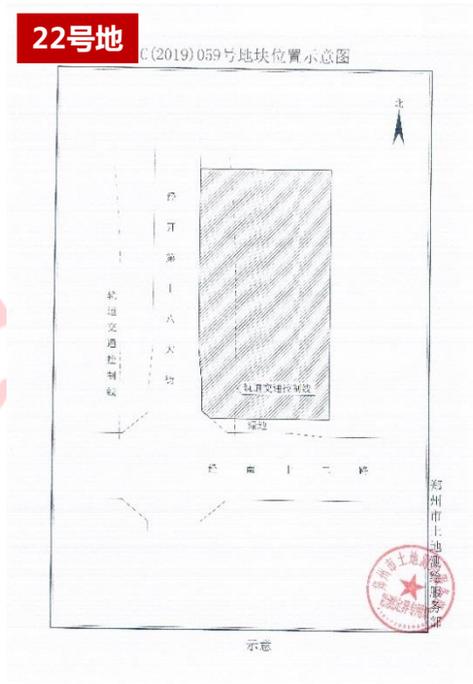
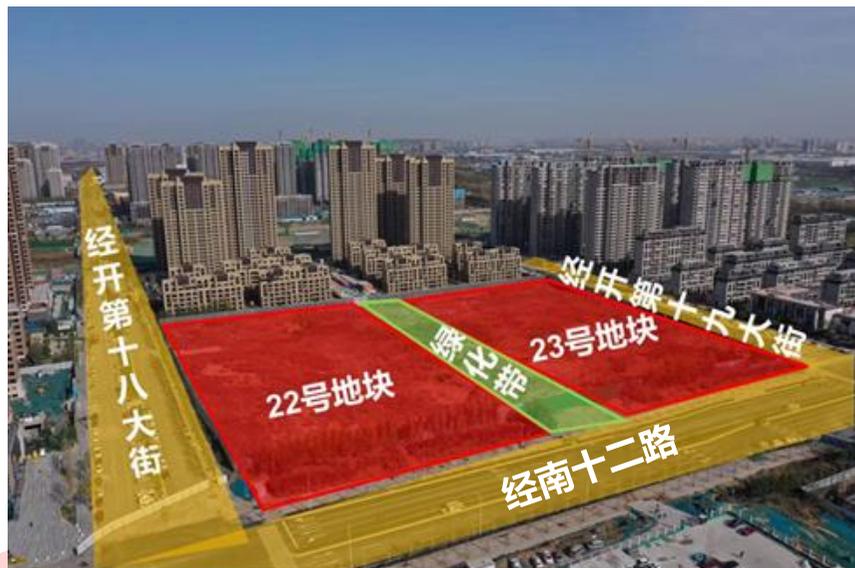


位置	经开区 经南十二路经开第十八大街东北角
开发商	中交地产股份有限公司
占地面积	74亩 (西地块春熙苑, 东地块晓月苑)
容积率	2.5
建筑面积	地上建面12.4万方
绿化率	35%
总户数	1041户
车位	约1169个 (地下约1053个, 地上约116个)
装修	精装 (标准暂未释放)
物业类型	高层/小高
物业公司	中建物业
内部配套	6班制幼儿园、沿街商业、文化活动中心、社区服务中心
营售团队	自销+同策
目前阶段	目前处于定存阶段，截止目前定存约45组客户，预计11月中旬首开晓月苑5/6#共计130套房源，释放精装价格16000-17000元/㎡



楼市分享-新盘 (中交滨河春晓-地块指标)

项目位于经开滨河国际新城，总占地74亩，分两个地块开发，容积率2.5，地上总建面12.4万 \square ；地块于2020年2月13日由中交分别以楼面价7524/8211元/ \square 摘得



土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	计容建面 (万 \square)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/ \square)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政经开出[2019]022号(网)	经开区	经南十二路以北、经开第十八大街以东	36	住宅	6.01	2.5	1254	7524	0%	中交地产股份有限公司	挂牌	2020/2/13
郑政经开出[2019]023号(网)	经开区	经南十二路以北、经开第十九大街以西	38	住宅	6.39	2.5	1369	8211	9%	中交地产股份有限公司	挂牌	2020/2/13

楼市分享-新盘 (中交滨河春晓-品牌介绍)

央企中交进驻郑州首个合作开发住宅项目，中交擅长交通基础设施的投资建设和运营，住宅开发经验较少，产品系为雅郡系，整体定位刚需加刚改

中交房地产集团有限公司成立于2015年3月，注册资本20亿元，是中国交通建设集团有限公司为推进内部房地产板块整合而设立的专业化子集团。目前旗下有中交地产和绿城中国双上市企业

中交房地产集团有限公司为管控中心，下属海外地产业务、中交地产（综合性房企）、绿城中国（更注重品质建设），一个资产经营管理平台，一个地产金融支持平台，共同构成“3+1+1”业务结构与品牌谱系

中交房地产集团以“美好生活营造者”为品牌定位，布局全国，累计开发项目总建面近3000万平方米



住宅产品系

中交-雅郡系



中交-和风小镇系



中交-香颂系

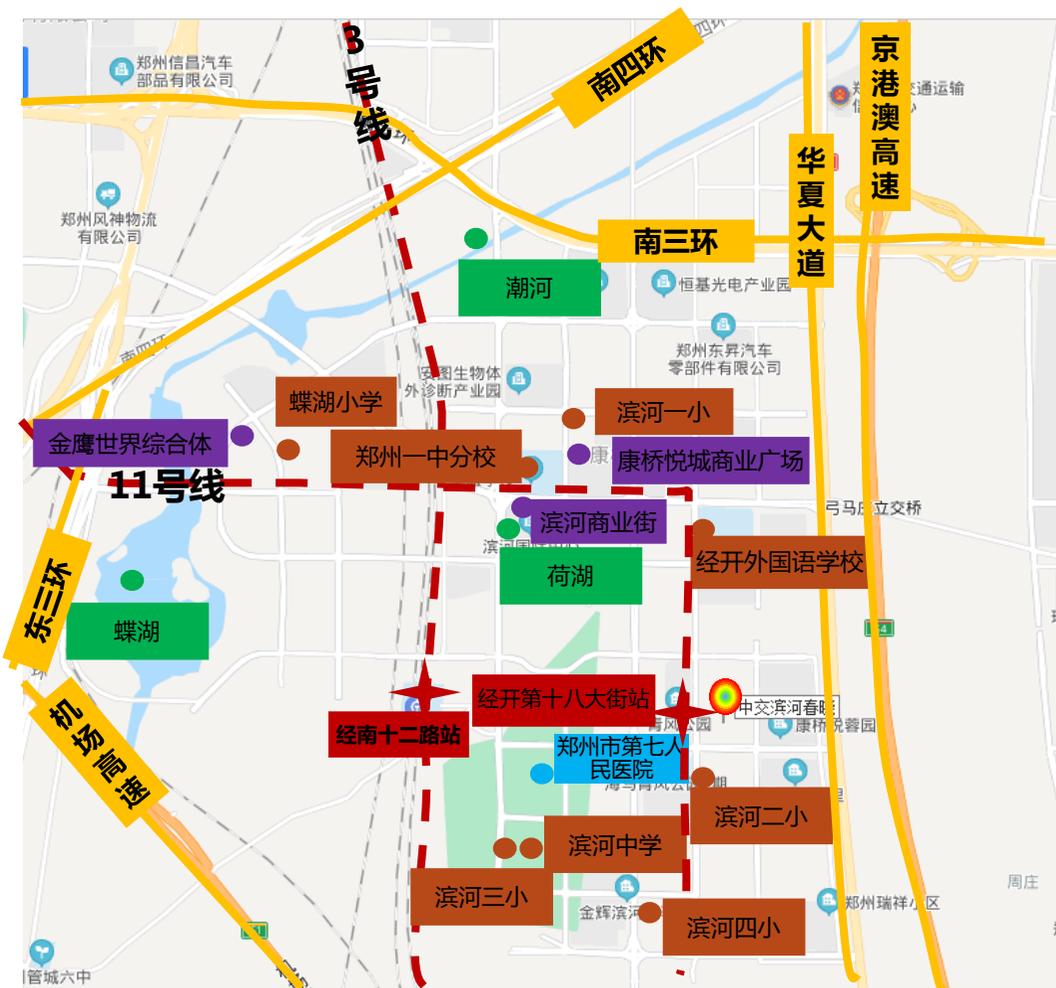


中交-美庐系



楼市分享-新盘 (中交滨河春晓-项目配套)

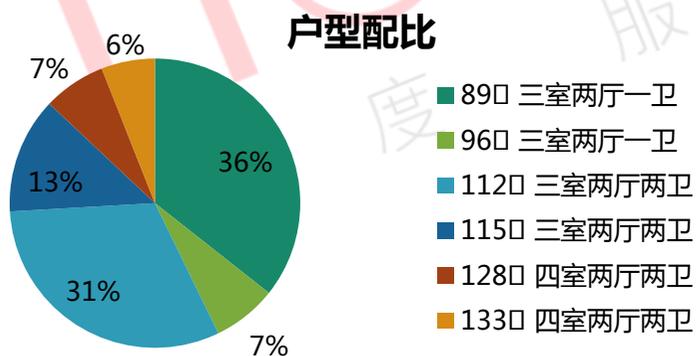
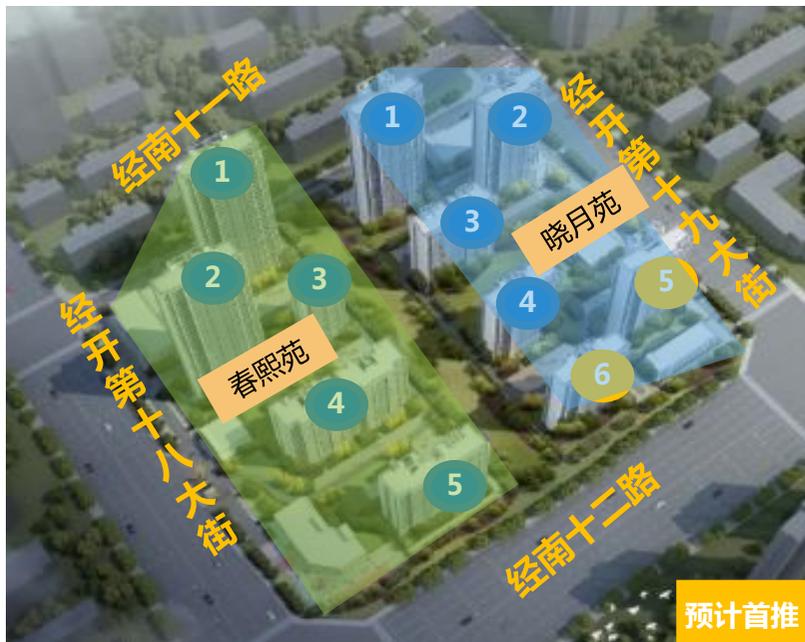
项目距离地铁11号线（规划）经开第十八大街站仅有0.1km，交通干线有机场高速，华夏大道等，对外通达性较好；教育配套有滨河二小（0.4km），经开外国语学校（0.9km）等,教育资源丰富；三公里内商业配套有金鹰世界综合体、滨河商业街等；目前配套多处于规划或在建状态，内部配备6班制幼儿园和沿街商业，但体量较小，后期居民需求主要依赖外部资源



配套	具体项目	状态	距离(km)
商业	金鹰世界综合体	规划	2.8km
	滨河商业街	规划	1.1km
	康桥悦城商业广场	在建中	1.4km
医疗	郑州市第七人民医院 (分院)	在建中	0.8km
教育	滨河一小	已投入使用	1.5km
	滨河二小	在建中	0.4km
	滨河三小	规划	0.8km
	滨河四小	规划	1.0km
	滨河中学	规划	0.7km
	蝶湖小学	规划	2.7km
	郑州一中分校	已投入使用	1.4km
	经开外国语学校	已投入使用	0.9km
	经开外国语学校	已投入使用	0.9km
景观	蝶湖	已蓄水	2.8km
	荷湖	在建部分河段蓄水	1.0km
	潮河	已蓄水	2.5km

楼市分享-新盘 (中交滨河春晓-户型配比)

两个地块共规划5栋高层6栋小高，共计1041户，户型规划89/96/112/115m²的三房以及128/133m²的四房，其中89m²的三房为主力户型，占比36%，整体定位刚需加刚改，预计11月中旬首开晓月苑5/6#共计130套房源

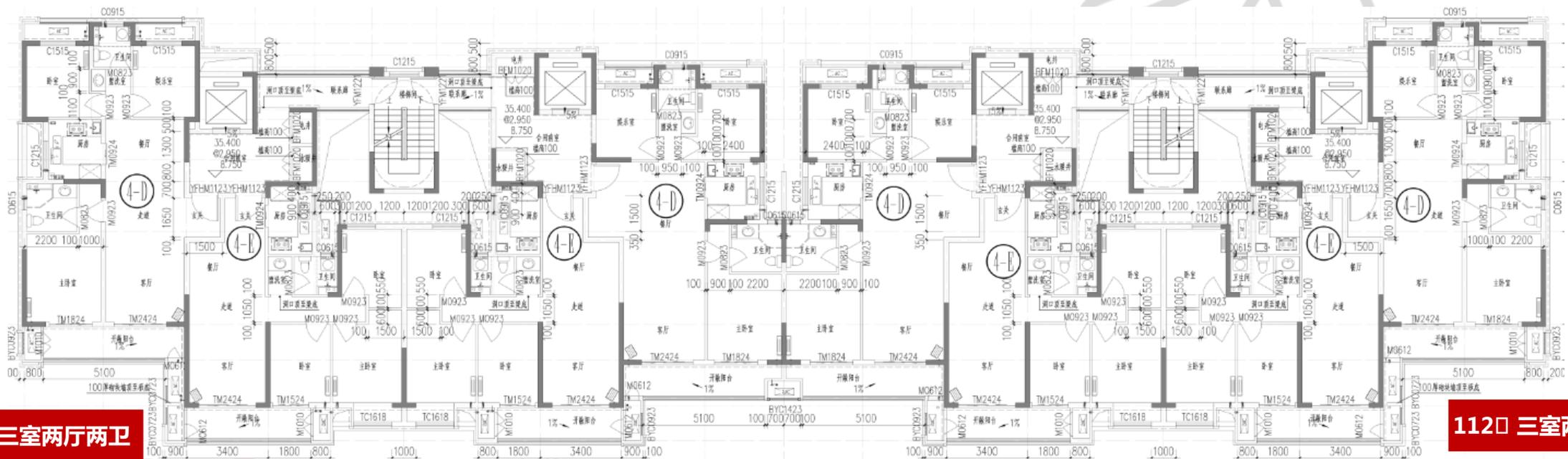


地块	楼号	层高	梯户比	单元	户型排列	面积	户型	套数	占比
春熙苑 (西地块)	1#	34	2T4	1D	115+89+89+115	89	三室两厅一卫	68	7%
						115	三室两厅两卫	68	7%
	2#	17	2T2	1D	133+133	133	四室两厅两卫	34	3%
	3#	34	2T4	1D	115+89+89+115	89	三室两厅一卫	68	7%
						115	三室两厅两卫	68	7%
	4#	15	2T4	2D	112+96+96+112	96	三室两厅一卫	60	6%
						112	三室两厅两卫	60	6%
	5#	15	2T3/2T2	1D	112+96+112+133+133	96	三室两厅一卫	15	1%
112						三室两厅两卫	30	3%	
133						四室两厅两卫	30	3%	
晓月苑 (东地块)	1#	33	2T4	1D	112+89+89+112	89	三室两厅一卫	66	6%
						112	三室两厅两卫	66	6%
	2#	29	2T4	1D	112+89+89+112	89	三室两厅一卫	58	6%
						112	三室两厅两卫	58	6%
	3#	17	2T2	2D	128+128	128	四室两厅两卫	68	7%
	4#	17	2T4	1D	112+89+89+112	89	三室两厅一卫	34	3%
						112	三室两厅两卫	34	3%
	5#	23	2T4	1D	112+89+89+112	89	三室两厅一卫	46	4%
						112	三室两厅两卫	46	4%
	6#	17	2T4	1D	112+89+89+112	89	三室两厅一卫	34	3%
112						三室两厅两卫	34	3%	
合计								1045	100%

备注：包含4套物业用房

楼市分享-新盘 (中交滨河春晓-平层图)

春熙苑4#平层图



112□ 三室两厅两卫

112□ 三室两厅两卫

96□ 三室两厅一卫

96□ 三室两厅一卫

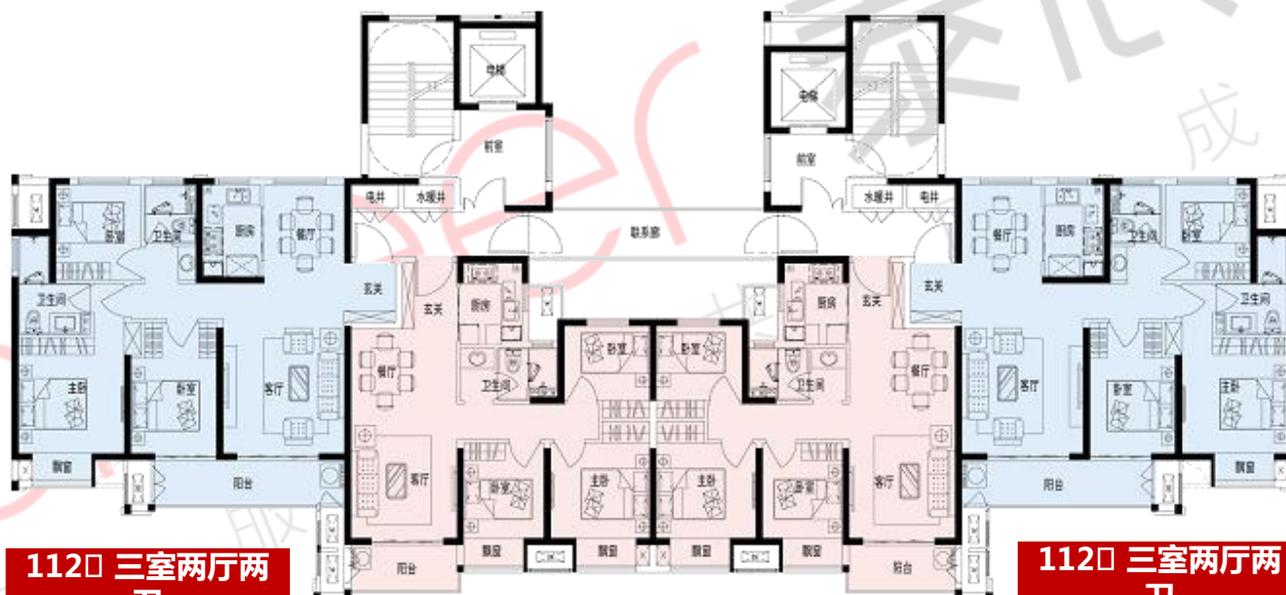
112□ 三室两厅两卫

96□ 三室两厅一卫

96□ 三室两厅一卫

楼市分享-新盘 (中交滨河春晓-平层图)

晓月苑高层1/2/5#平层图



112□ 三室两厅两卫

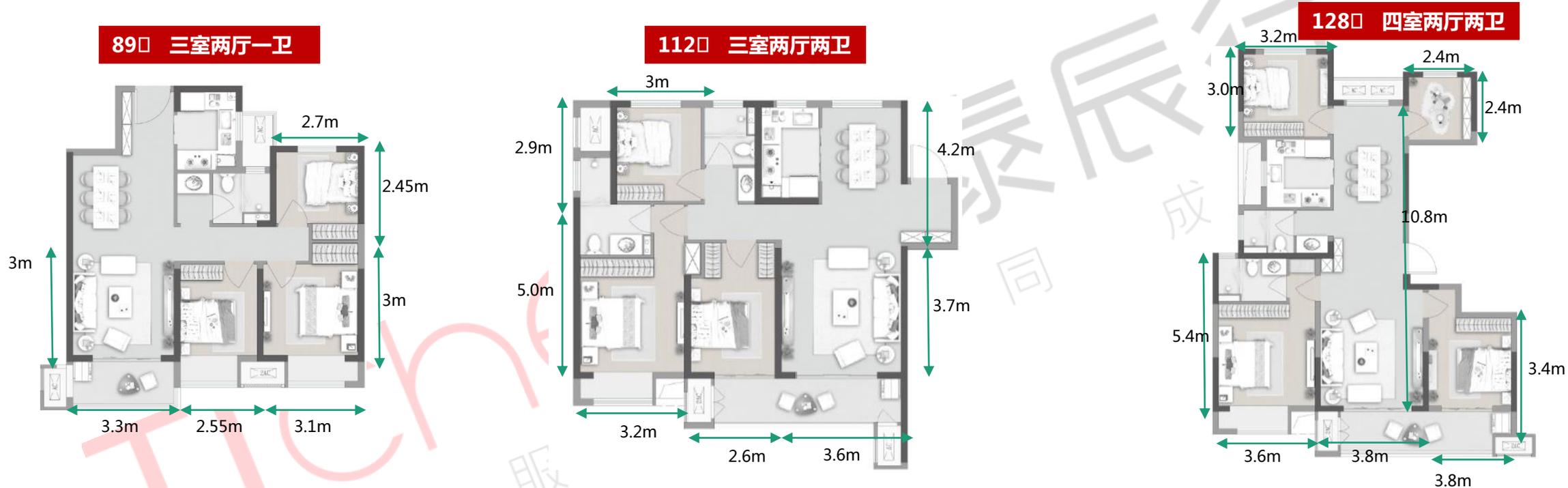
89□ 三室两厅一卫

89□ 三室两厅一卫

112□ 三室两厅两卫

楼市分享-新盘 (中交滨河春晓-户型分析)

户型设计紧凑，采光充分；112 \square 户型北向次卧门正对卫生间，居住舒适度欠佳。128户型走廊设计狭长，造成部分面积的浪费，北向房间面积狭小



户型编号	面积	边/中间户	房型	通透/半通透/不通透	公摊	赠送率	赠送面积	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
1	89	中	三房一卫	半通透	25%	2%	2.3	2T4	3	3.3*3	3.1*3	2.55*2.75	2.45*2.7	—	8.95	8.6	是	明	1	洗晒衣物, 休闲, 可改造
2	112	边	三房两卫	通透	25%	4%	4.34	2T4	3	3.6*3.7	3.2*5	2.6*3.7	3*2.9	—	9.6	7.9	是	明	1	洗晒衣物, 休闲, 可改造
3	128	边	四房两卫	通透	25%	4%	5.7	2T4	3	3.8*5.4	3.6*5.4	3.8*3.4	3*3.2	2.4*2.4	11.2	12.5	是	明	1	洗晒衣物, 休闲, 可改造

备注：目前只释放东地块晓月苑3个户型

楼市分享-新盘 (中交滨河春晓-景观效果图)

项目以绿城二代高层为蓝本，楼体三段式分离，采用现代建筑风格；外立面采用灰色基调搭配玻璃幕墙，整体更加简约大方，4.8米挑高酒店式入户大堂，最大楼间距达到94米，两个地块之间有30m×200m景观绿化，保证后期的景观资源



楼市分享-新盘 (中交滨河春晓-精装展示)

项目整体采用精装交付；标配地暖、新风系统、入户指纹密码锁、厨房用具配备老板、方太同档次其它品牌，地砖采用新中源、东鹏或其它同等品牌，目前开放了89㎡和115㎡两个实体样板间

室内部分	餐客厅	天花	餐厅：局部吊顶、客厅：局部吊顶
		墙身	乳胶漆
		地面	地砖（新中源、东鹏或其他同等品牌）
		户内门	定制PVC覆膜门
	玄关	天花	吊顶
		墙身	乳胶漆
		地面	地砖（新中源、东鹏或其他同等品牌）
	入户门	入户门	钢制入户门+指纹密码门锁（坚朗海贝思）
		天花	部分卧室有局部吊顶、乳胶漆
		墙身	乳胶漆
	卧室	户内门	定制PVC覆膜门（有防火要求的门为木制防火门）
		地面	强化木地板（大自然、圣象或其他同等品牌）
		天花	铝扣板吊顶
	卫生间	墙身	墙砖（新中源、东鹏或其他同等品牌）
地面		淋浴屏外地砖（新中源、东鹏或其他同等品牌），淋浴屏内天然石材	
隔断		定制淋浴隔断	
厨房	户内门	定制PVC覆膜门	
	天花	铝扣板吊顶	
	墙身	墙砖（新中源、东鹏或其他同等品牌）	
厨房门	厨房门	定制木制+玻璃门	
	地面	地砖（新中源、东鹏或其他同等品牌）	
	天花	乳胶漆	
阳台	墙身	外墙漆	
	地面	地砖（新中源、东鹏或其他同等品牌）	
	天花	乳胶漆	
设备	灯饰	客厅、餐厅、卧室、功能室主灯为节能灯泡（局部筒灯、射灯、灯带），阳台为吸顶灯，厨房卫生间为厨卫专用灯	
	新风系统	霍尼韦尔或其他同等品牌	
	供暖系统	客厅、餐厅、卧室铺设地暖，卫生间设置暖气片	
	收纳系统	玄关处设置玄关柜（因户型不同，玄关柜款式、尺寸存在差异，具体以实际交付为准）	
	插座、电器开关	开关插座品牌为：“罗格朗或其他同等品牌”，户内总电源配电箱；	
	厨房设备	橱柜	定制橱柜（橱柜地面及有背板部分为不贴砖，水泥砂浆找平；因户型不同，橱柜款式、尺寸存在差异，具体以实际交付为准）；
		龙头水槽	“摩恩、科勒或其他同等品牌”厨盆、龙头
		烟机灶具	“老板、方太或其他同等品牌”油烟机、燃气灶
		燃气	燃气管入户（特别注明：燃气表安装位置以燃气公司要求为准）
	卫生间	净水	“滨特尔”净水器
洁具		“摩恩、科勒，或其他同等品牌”马桶；“摩恩、科勒，或其他同等品牌”面盆；	
五金		“摩恩、科勒或其他同等品牌”	
淋浴花洒		“摩恩、科勒或其他同等品牌”	
浴室柜	定制浴室柜、（因户型不同，浴室柜款式、尺寸存在差异，具体以实际交付为准）		
暖风机	“欧普或其他同等品牌”三合一暖风机；		
有线电视/电话/网络	客厅配备电视、网络、电话插座，主卧配备电视插座。		
智能化系统	户内安装可视对讲机；安装紧急报警按钮；智能情景控制；		
阳台	预留洗衣机水龙头及电源插座		



89㎡ 客厅



89㎡ 主卧



89㎡ 书房



115㎡ 客厅



115㎡ 次卧



115㎡ 北向阳台

楼市分享-新盘 (中交滨河春晓-竞品地块指标)

自2015年滨河新区规划利好落地及土地市场化运作，品牌房企争相进驻，公开竞拍为主。拿地成本高，造成区域项目价格居高不下，近期受外部市场环境及片区内部竞争加剧双重压力影响，片区项目去化速度较慢，单项目平销月均去化25-35套。中交预计月中入市，除整体竞争压力外，同时会与华发进行直面竞争，后期去化压力较大



熔断政策出台

拿地时间	占地(亩)	建面(万㎡)	容积率	成交地价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	在售均价(元/㎡)	月均流速(套)	项目名称
2015/8/31	40	6.7	2.5	499	2996	51%	精装大平层26000-27000	尾盘	康桥美庐湾
2015/8/31	56	9.4	2.5	585	3509	74%	售罄	售罄	康桥悦城
2016/1/6	77	12.9	2.5	714	4285	98%	售罄	售罄	绿地澜庭
2016/1/7	31	5.1	2.5	760	4557	111%	售罄	售罄	绿地澜庭
2016/1/7	76	12.7	2.5	783	4697	117%	精装高层16400-17500 毛坯高层15200-16000	30	海马青风公园(一期)
2016/1/7	32	5.4	2.5	738	4429	105%	售罄	售罄	绿地澜庭
2016/7/27	151	25.2	2.5	1501	9005	161%	售罄	售罄	康桥悦蓉园
2016/7/28	68	9.1	2.0	1306	9797	142%	精装高层21000、毛坯洋房26000	32	亚新海棠公馆
2016/7/29	109	14.5	2.0	1406	10544	161%	精装高层16400-17500 毛坯高层15200-16000 精装洋房22000	30	海马青风公园(二期)
2017/9/4	107	21.4	3.0	1802	9010	50%	毛坯高层15400-16100	28	中海天悦府
2017/9/5	78	15.5	3.0	1803	9017	50%	售罄	售罄	中海万锦公馆
2017/9/6	60	9.9	2.5	1652	9914	50%	毛坯高层16200-16500、毛坯洋房21000	35	融侨雅筑
2018/4/25	133	22.1	2.5	1803	10815	50%	毛坯高层14800-15400毛坯洋房21000	25	金辉滨河云著
2018/4/25	90	15.0	2.5	1802	10813	50%	一期精装高层17650、二期精装高层16500	35	电建珑悦华庭(一期)
2018/5/25	65	10.8	2.5	1802	10814	50%	精装高层15800-16500、毛坯洋房21000	33	金地滨河风华
2019/1/9	121	16.2	2.0	1174	8804	0%	精装小高层18500	45	绿城明月滨河
2019/1/9	93	15.6	2.5	1420	8519	18%	一期精装高层17650、二期精装高层16500	35	电建珑悦华庭(二期)
2019/12/12	116	19.29	2.5	1275	7651	3%	待售	待售	华发峰景湾
2020/2/13	36	6.01	2.5	1254	7524	0%	待售	待售	中交滨河春晓
2020/2/13	38	6.39	2.5	1369	8211	9%	待售	待售	中交滨河春晓

该项目位于经开区滨河国际新城经南十二路经开第十八大街东北角，整体规划为刚需加刚改，精装交付，外立面采用玻璃幕墙，更加简约大方，4.8米挑高酒店式入户。两地块中间打造6000方市政花园。景观资源较为丰富。项目紧邻11号线地铁口，主干道有机场高速、华夏大道等，交通通达性较好。金鹰世界综合体和滨河商业街落位后可满足居民的购物需求。

项目所在区域后期规划大型商业、教育、医疗等配套多数尚未落位，区域价值暂未凸显，且区域集聚数十家品牌开发商，产品同质化较为严重，竞争激烈。区域新盘华发项目和中交节点相近，虽然中交紧邻地铁口和配套市政公园较华发略占优势，但两项目都是进驻郑州后开发的第一个住宅项目，客户对品牌认知度不高、产品户型设计以及释放价格等方面差异化不大，蓄客量明显不及预期，目前中交蓄客不到50组，远低于首开预推量130套，预计本月中旬入市，后期去化难度较大。

楼市分享-新盘 (恒大云玺-项目概况)

中原主城区核心地段，综合体项目，超高地标建筑，稀缺大平层

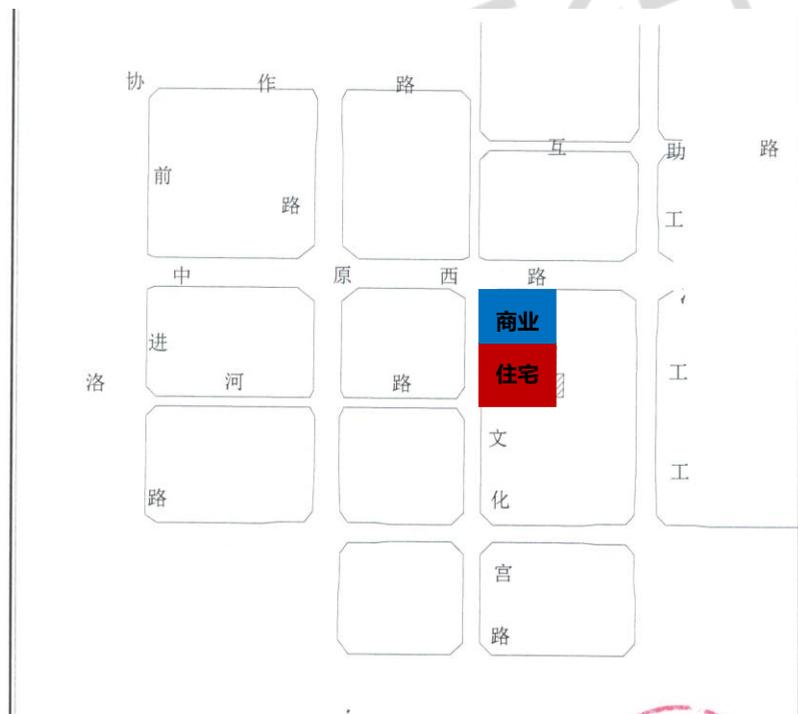


位置	中原区 中原路与文化宫路交汇处东南角
开发商	郑州帝景置业有限公司(恒大)
占地面积	首期住宅24.64亩
容积率	5.09
建筑面积	地上建面8.08万方
绿地率	34.4%
总户数	390户
装修	精装(装标2500-3000)
层高	3.15米
物业类型	高层/超高层
物业公司	金碧物业
营售团队	恒大自销+渠道
目前阶段	11月6日启动认筹。1/2/3#5万元认筹，5#3万元认筹，预计11月中下旬开盘



楼市分享-新盘 (恒大云玺-地块指标)

项目位于中原区碧沙岗板块，住宅地块占地24.6亩，容积率5.1，地上建面8万 \square ；该地块于2018年11月23日由恒大以楼面价3410元/ \square 摘得；商业综合体地块（备案名：恒大世贸中心）位于项目北侧紧邻中原西路



土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	计容建面 (万 \square)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/ m^2)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2018〕144号 (网)	中原区	洛河路北、文化宫路东	24.6	住宅	8.4	5.1	1160	3410	3%	郑州铎茂创盛置业有限公司	挂牌	2018/11/23
郑政出〔2018〕145号 (网)	中原区	中原路南、文化宫路东	28.3	商业	20.2	10.7	1561	2188	3%	郑州铎茂创盛置业有限公司	挂牌	2018/11/23

楼市分享-新盘 (恒大云玺-区域配套)

项目所在区域发展成熟，配套完善，生活便利。地块近邻市政府，周边有郑大、工业大学、工学院等三所大学校区，多个市政公园及多家市级医院。距离万达、锦艺城等商圈不到2公里，项目自身配有商业地块

区域内生活配套



	配套	距离 (KM)
商圈	1 中原万达	1.5
	2 锦艺城	1.9
交通	1 陇海快速路	1.1
	2 地铁5号线	0.4
教育	1 伊河路小学	0.5
	2 郑州四十二中	1.8
	3 郑州市第六十九中	2.2
医疗	1 市中心医院	0.6
	2 市中医院	0.6
	3 郑州大学附属医院	2.6
	4 郑州协和医院	0.4
生态休闲	1 五一公园	0.9
	2 绿城广场	1.1
	3 东滨河公园	1.1
	4 碧沙岗公园	1.2

区域内交通配套

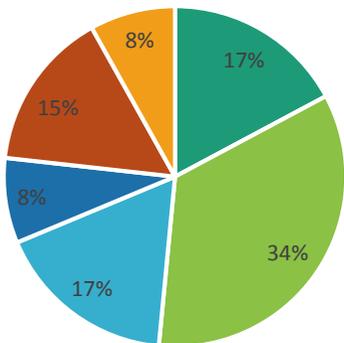


楼市分享-新盘 (恒大云玺-户型配比)

规划4栋超高层，规划户数390套。户型规划110/135㎡的三房、146/191㎡的四室两卫及230-252㎡的四室三卫大平层。230㎡以上的四室占比51%，项目整体定位高端改善。目前楼栋预售证已全部取得



户型配比



- 252㎡ 四室两厅三卫
- 230-244㎡ 四室两厅三卫
- 191㎡ 四室两厅两卫
- 146㎡ 四室两厅两卫
- 135㎡ 三室两厅两卫
- 110㎡ 三室两厅一卫

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积 (㎡)	房型	套数	占比
高层	1#	1D	2T2	37F	252+252	252	四室两厅三卫	68	17%
	2#	2D	2T2	37F	244+230+230+244	244	四室两厅三卫	68	17%
						230	四室两厅三卫	68	17%
	3#	1D	2T2	36F	191+191	191	四室两厅两卫	68	17%
	5#	1D	2T4	32F	146+135+135+110	146	四室两厅两卫	30	8%
						135	三室两厅两卫	58	15%
110						三室两厅一卫	30	8%	
合计								390	100%

楼市分享-新盘 (恒大云玺-平层图)

产品四室两厅大平层设计，梯户比2T2户，整体采光充足，南北通透，居住舒适度极佳，多面宽朝南

高层1#平层图



252㎡ 四室两厅三卫

252㎡ 四室两厅三卫

高层2#1D平层图



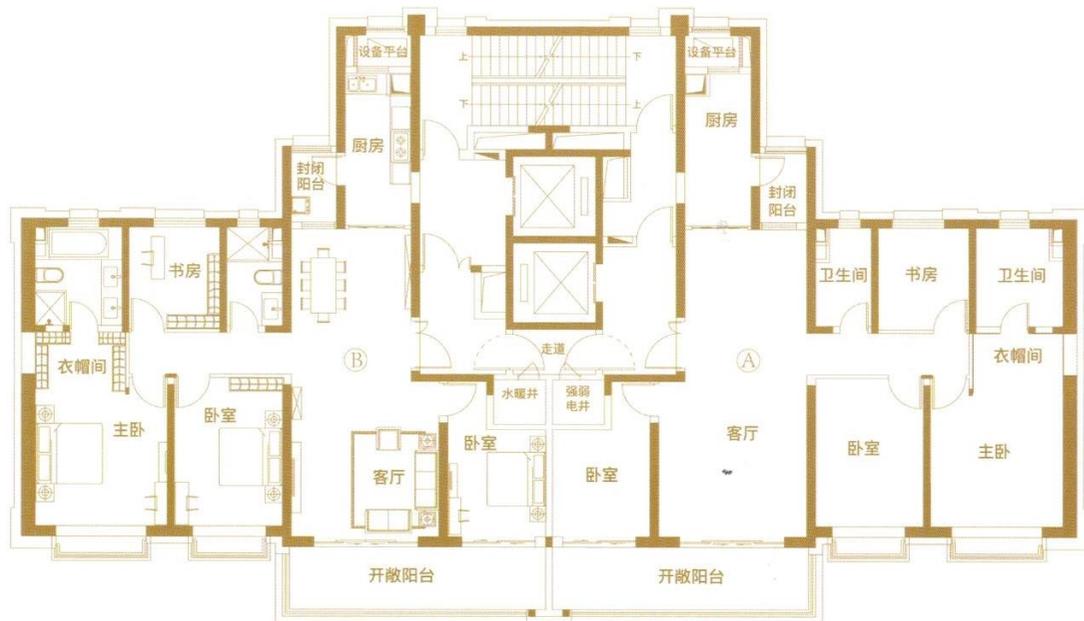
244㎡ 四室两厅三卫

230㎡ 四室两厅三卫 (楼栋中间户)

楼市分享-新盘 (恒大云玺-平层图)

5#户型产品面积偏小, 2T4连廊设计, 全明户型, 通风采光俱佳

高层3#平层图



191㎡ 四室两厅两卫

191㎡ 四室两厅两卫

高层5#平层图



146㎡ 四室两厅两卫

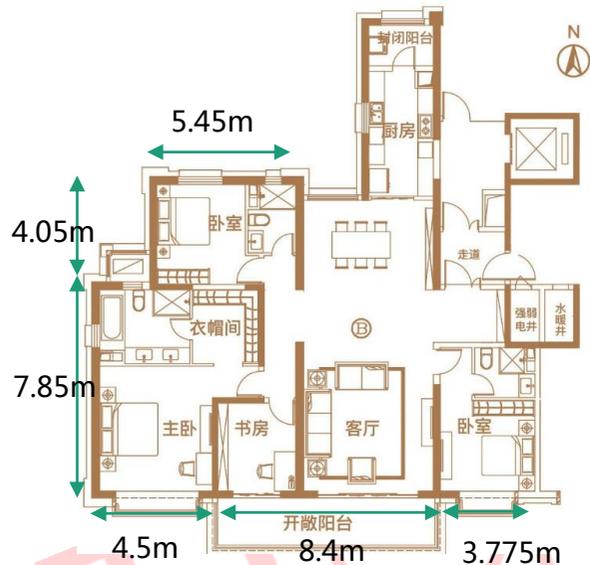
135㎡ 三室两厅两卫

110㎡ 三室两厅一卫

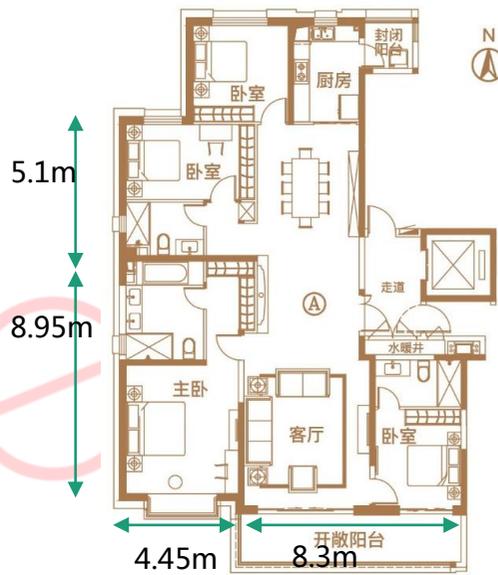
楼市分享-新盘 (恒大云玺-户型分析)

产品全明户型设计，多面宽朝南，采光充分；北向设置封闭阳台，增加采光，增加生活晾晒区域，南向生活阳台7.5米以上宽度，舒适度佳。主卧均为套房设计，面积大隐私感强

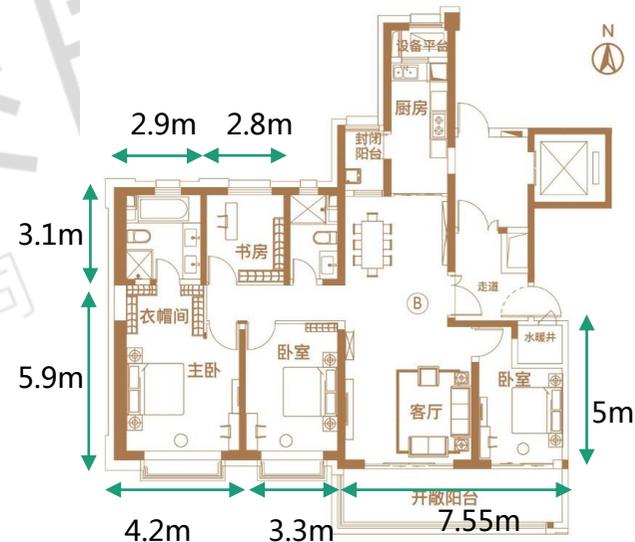
252□ 四室两厅三卫



244□ 四室两厅三卫



191□ 四室两厅两卫



户型编号	面积	边/中间户	房型	通透/半通透/不通透	公摊	赠送率	赠送面积	梯户比	南向开间个数	客厅尺寸 (开间*进深)	主卧尺寸	次卧尺寸	小卧尺寸	书房尺寸	单层南向总面宽	总进深	卫生间是否干湿分离	明暗	阳台个数	阳台功能
1	252	边	四房三卫	通透	25%	4.6%	11.6	2T2	4	3.5*4	4.5*7.85	3.775*4.95	5.45*4.05	3.15*4	16.675	19.5	否	明	2	洗晒衣物, 休闲, 可改造
2	244	边	四房三卫	通透	25%	4.7%	11.5	2T2	3	3.6*5	4.45*8.95	3.4*5.05	4.45*2.9	3.8*3.75	12.75	19.8	否	明	2	洗晒衣物, 休闲, 可改造
3	191	边	四房两卫	通透	25%	7%	12.91	2T2	4	3.4*7.7	4.2*9	3.3*5	3*5	2.8*3.1	15.05	16.55	否	明	2	洗晒衣物, 休闲, 可改造

楼市分享-新盘 (恒大云玺-景观设计)

项目整体景观为新中式园林，内部打造雅致湖景及多功能会所。建筑基座外墙（5—6层）采用咖啡色黄岗岩石材、中段采用米白色+棕色铝板，顶部采用“重檐”造型，整体显稳重大气



楼市分享-新盘 (恒大云玺-竞品对比)

项目定位高端改善，为三环内稀缺大平层产品，竞品较少，与片区同类型产品对比优势明显，但面积段较大，总价段较高



项目名称	容积率	首开	住宅体量 (万㎡)	产品类型	产品面积	装修标准	在售价格 (元/㎡)	产品总价 (万元)	产品卖点
恒大云玺	5.09	—	8.08	32-37F 大平层	110-252	精装 (2500-3000)	—	—	主城核心地段，稀缺大平层，超高地标建筑
康桥玖玺园	4.19	2020/7/16	29.5	33F高层	75-142	精装 (高层1500)	17500	131-250	三环内、双地铁、精装社区
万科山河道	4.98	2020/9/17	15.9	34F高层	124-143	精装 (1500)	19500	242-279	三环内精装改善，二砂文创园，万达商圈
嘉里中心	4.9	2020/10/11	28	24F大平层	127-226	精装 (5500)	30000	381-678	郑州中心“绝版”区位，稀缺性强、配套丰富
未来天奕	3.5	—	21	32F大平层	169-287	精装 (标准暂无)	—	—	核心区域，天幕平层豪邸
常绿东风宸苑	3.3	2020/8/1	4.9	20F	78-127	毛坯	21000	164-267	核心区位

楼市分享-新盘 (恒大云玺-总结)

该项目位于中原区碧沙岗板块，属于中原区核心位置，地段较优，周边配套成熟度高。项目地块较小，整体定位高端改善，规划390户，稀缺性凸显。产品定位引领区域，为大平层产品，有效避开了区域内同质化竞争。但产品设计方面并未增加较多亮点。

项目目前开放裕达国贸售楼部，距项目地址较近，客户近距离感受项目配套，展示效果好，市场关注度高，日均到访50组+。11月6号开始认筹，预计11月中下旬开盘，客户多为中原老城区改善和终极置业客户，地缘性极强。

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市郑东新区绿地中心-北塔31楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>